PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de St. Catharines-Niagara

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

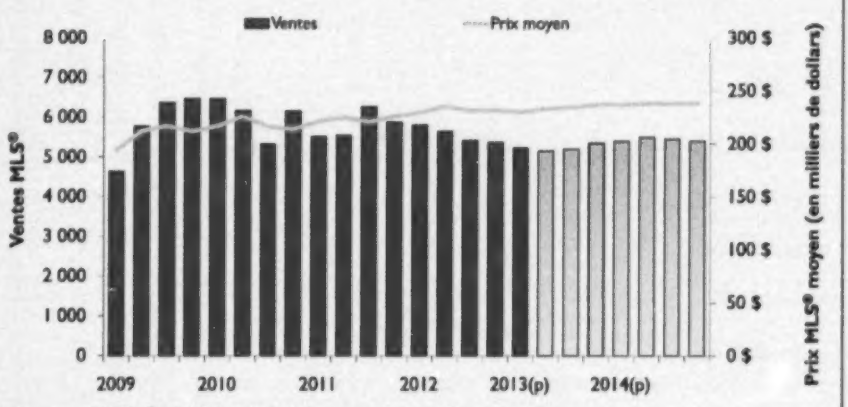
Date de diffusion : printemps 2013

Faits saillants

- Les ventes MLS® chuteront en 2013, mais se redresseront fortement en 2014. Le prix de revente moyen progressera légèrement en 2013, puis de manière plus significative en 2014.
- Le nombre annuel de mises en chantier d'habitations fléchira en 2013, mais augmentera un peu en 2014.
- L'amélioration de la conjoncture économique et la montée continue des prix stimuleront la demande et l'offre en 2014.
- La croissance de l'emploi total continuera d'être plus forte que celle de la population active; ainsi, le taux de chômage régressera en 2014.

Figure 1

Marché de la revente de St. Catharines-Niagara



Sources : ACI (MLS®), SCHL (prévisions). Remarque : Les données sur les ventes sont désaisonnalisées et multipliées par 4 pour illustrer le rythme d'activité sur un an. Les données sur les prix sont désaisonnalisées. MLS® est une marque de commerce enregi

*Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 26 avril 2013.

Table des matières

1 Faits saillants

2 Marché de la revente

2 Marché du neuf

3 Économie locale

4 Perspectives concernant les taux hypothécaires

5 Resumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché de la revente

Les ventes MLS® sont en voie d'augmenter en 2014

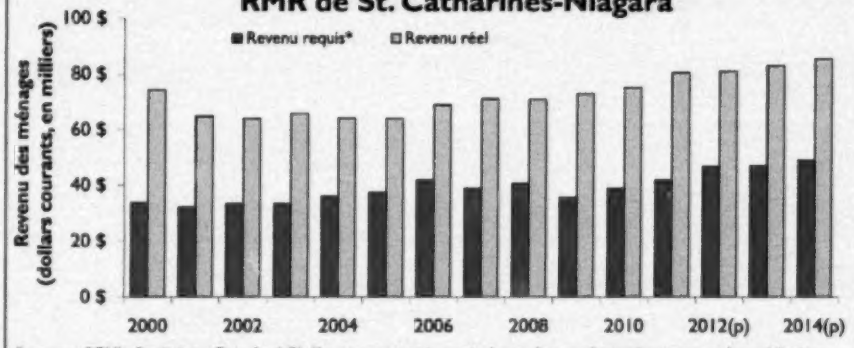
Le marché de la revente sera marqué par un ralentissement de l'activité en 2013, tant au niveau des ventes que des inscriptions, mais la situation devrait se redresser en 2014. La croissance de l'emploi et la progression des salaires, conjuguées à l'afflux continu de nouveaux arrivants, stimuleront les ventes sur le marché de l'existant.

La montée du coût des habitations pour propriétaire-occupant a ralenti la demande à la fin de 2012 et au début de 2013. L'équilibre entre l'augmentation du revenu et le coût d'accession à la propriété s'est déplacé et tend maintenant de nouveau vers l'augmentation du revenu, ce qui soutiendra la croissance des ventes MLS® au deuxième semestre de 2013. Puisque la hausse ne sera pas suffisante pour entièrement compenser la faiblesse accusée au début de l'année, le cumul annuel des ventes reculera par rapport à celui de 2012. La vigueur observée vers la fin de l'année sera soutenue par l'expansion de l'emploi et l'amélioration des revenus en 2014, mais d'ici la fin de l'an prochain, la remontée des taux hypothécaires aura encore une fois un effet modérateur sur la croissance des ventes.

Le marché de la revente de St. Catharines demeurera équilibré en 2013 et en 2014. Le nombre de nouvelles inscriptions diminuera quelque peu en 2013, mais se redressera en 2014. L'augmentation de l'offre sera égalée par une augmentation de la même ampleur des ventes, et par conséquent le rapport ventes nouvelles inscriptions se situera autour de 52 % pendant presque toute la période prévisionnelle.

Figure 2

Revenu nécessaire et revenu réel dans la RMR de St. Catharines-Niagara



Sources : SCHL, Statistique Canada, ACI. *Le revenu requis est égal aux charges de remboursement hypothécaire divisées par 0,32 de façon à refléter le rapport d'amortissement brut de la dette, qu'on établit généralement à 32 %. Le calcul de ces charges est fondé sur une mise de fonds de 10 %, le taux fixe s'appliquant aux prêts hypothécaires de cinq ans, et la plus longue période d'amortissement offerte.

Les prix MLS® devraient enregistrer une légère majoration de 0,4 % en 2013, puis de 1,8 % en 2014. La progression des prix et le bas niveau des taux d'intérêt n'auront aucune incidence sur l'abordabilité des logements pour propriétaire occupant, surtout parce que le revenu des ménages s'améliorera suffisamment pour suivre le même rythme que l'accroissement des prix.

Marché du neuf

Les mises en chantier fléchiront en 2013, mais se redresseront en 2014

Les mises en chantier régresseront en 2013, car les promoteurs cherchent à s'adapter à l'incertitude persistante qui caractérise le marché. Le raffermissement du marché du travail et le renchérissement des habitations favoriseront toutefois un accroissement de l'activité en 2014. La répartition des habitations mises en chantier selon le type de logement (maisons individuelles et autres) changera très peu pendant le reste de l'année et l'an prochain.

Le segment des maisons individuelles, qui représentera environ 65 % du total des mises en chantier en 2013 et en 2014, continuera de dominer la construction résidentielle. Afin de favoriser la densification des aménagements, les terrains sont maintenant plus petits, et de ce fait, les maisons individuelles érigées font un usage plus densifié des terrains. La demande émanera de la proportion grandissante des plus de 50 ans. Attirés par le style de vie qu'offre St. Catharines Niagara, les personnes de ce groupe d'âge déménagent dans la région.

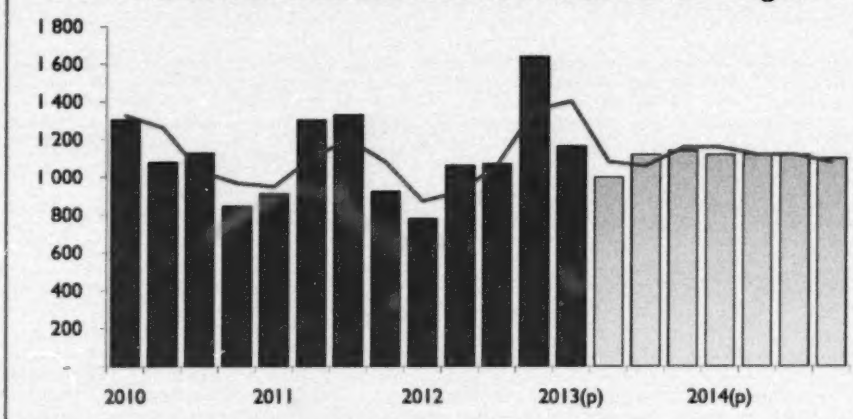
Les mises en chantier de maisons en rangée et de jumelés représenteront 22 % de l'activité en 2013; ce taux est légèrement inférieur à celui enregistré au cours des dernières années. Cependant, en raison de la demande continue d'habitations avec entrée privée au rez-de-chaussée à prix concurrentiel provenant de la population plus âgée et surtout des familles plus jeunes, ces types de

logements continueront de constituer une part importante du marché.

Les constructeurs couleront les fondations d'environ 300 appartements dans les deux prochaines années, ce qui signifie que la proportion des appartements commencés par rapport à l'ensemble des logements mis en chantier se situera autour de 14 % durant cette période. La plupart des appartements entamés au cours des dernières années sont des appartements locatifs, mais plus récemment l'activité s'est concentrée sur les appartements en copropriété. Les jeunes de 20 à 30 ans, qui sont normalement la principale source de la demande d'appartements locatifs, quittent la région au nombre d'environ 400 personnes par année. L'amélioration du marché du travail dans ce groupe d'âge aidera à freiner l'exode des jeunes de St. Catharines Niagara. Les personnes plus âgées qui viennent s'installer dans la région soutiendront la demande d'appartements en copropriété.

Figure 3

Mises en chantier d'habitations à St. Catharines-Niagara



Source : SCHL. Les données sur les mises en chantier sont désaisonnalisées et multipliées par 4 pour illustrer le rythme d'activité sur un an.

Économie locale

Les prévisions concernant la croissance de l'emploi en 2013 et en 2014

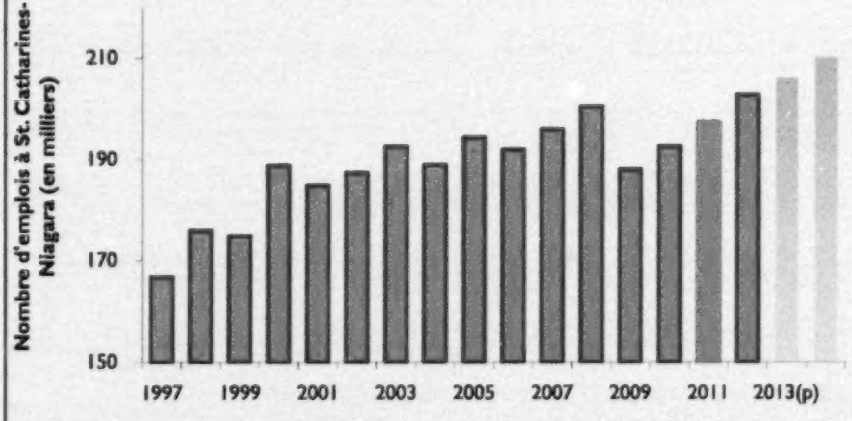
L'emploi s'accroîtra légèrement en 2013, puis un peu plus rapidement en 2014. Cependant, cette croissance sera plus lente que par les années passées, vu que l'économie passe d'une phase de reprise à une phase d'expansion. L'emploi total dans la région a suivi une tendance haussière ces dernières années, et le nombre total de personnes occupées restera supérieur à 200 000 durant la période visée par les prévisions. Toutefois, l'économie continuera d'être axée surtout sur le secteur des services, comme la part des postes dans ce secteur augmente.

Le plus grand nombre de touristes américains qui visitent la région du Niagara et la dépréciation modeste de la valeur du dollar canadien, élevée en regard de la devise américaine, constituent les principaux facteurs ayant une incidence sur l'évolution de l'économie. Le déclin à long terme du secteur de la fabrication s'est inversé vers le milieu de 2012, et ce secteur est actuellement le moteur de l'expansion de l'emploi dans la région. Le nombre de postes liés au tourisme a grimpé de 14 % en 2012; ce secteur représente maintenant 11 % de l'emploi total.

Une tendance qui continue à être observée à St. Catharines Niagara est celle de l'accélération de la croissance de l'emploi, y compris des postes à temps plein, chez les 25 à 44 ans. Bien que l'amélioration de l'emploi ait été

Figure 4

Situation de l'emploi à St. Catharines-Niagara



Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

importante dans ce groupe d'âge, elle a été encore plus marquée dans le groupe des 45 ans et plus. En outre, à compter de 2010, la croissance de l'emploi a dépassé celle de la population active, de sorte que les personnes à la recherche d'un emploi ont une meilleure chance de trouver du travail.

Le taux de chômage, qui s'établit à 7,7 % en 2013, baissera un peu pour se fixer à 7,2 % en 2014. Ce recul s'explique par les gains réalisés au chapitre de l'emploi, lesquels sont attribuables à l'amélioration de la conjoncture économique, qui l'emportent sur l'accroissement de la population active. Cependant, il reste encore un défi à relever : chez les jeunes âgés de 15 à 24 ans, le taux de chômage est de 16 % et à la hausse.

La rémunération hebdomadaire moyenne subira de moins grandes fluctuations en 2013 et en 2014. Elle progressera à un rythme soutenu en 2013 et un peu plus rapidement en 2014. La reprise de la croissance aux États Unis est un des principaux facteurs qui a une incidence positive sur la rémunération, malgré l'incertitude économique qui persiste en Amérique du Nord. Les gains d'emplois affichés dans la région se traduiront par la progression constante de la rémunération en 2014.

Perspectives concernant les taux hypothécaires

Les taux hypothécaires augmenteront légèrement et de façon graduelle en 2014

En 2013, selon le scénario de base de la SCHL, le taux affiché des prêts hypothécaires de un an oscillera entre 3,0 et 3,25 %, et celui des prêts de cinq ans, entre 5,0 et 5,50 %. En 2014, le premier montera peu à peu pour se situer dans une fourchette allant de 3,25 à 3,75 %, et le second variera entre 5,25 et 5,75 %, ce qui cadre avec l'amélioration attendue des perspectives de croissance économique.

Les taux hypothécaires ne devraient pas augmenter avant le milieu de 2014, et ils n'enregistreront alors qu'une faible hausse annuelle par rapport à 2013. Les taux resteront bas dans une perspective historique durant toute la période à l'étude.

Perspectives concernant les taux hypothécaires

Taux hypothécaires toujours bas, malgré les hausses modestes et graduelles prévues

Selon le consensus qui se dégage parmi les prévisionnistes du secteur privé, le taux cible du financement à un jour de la Banque du Canada ne devrait pas être augmenté avant le milieu de 2014. La hausse surviendra donc un peu plus tard que ce qui avait été avancé dans l'édition du premier trimestre du présent rapport, en raison de modifications à la baisse des prévisions relatives au PIB depuis la parution de cette édition et, plus particulièrement, du ralentissement attendu de l'économie cette année. Les taux d'intérêt étant majorés plus tard que prévu, l'activité sur le marché de l'habitation s'en trouvera favorisée au cours de l'horizon prévisionnel.

En 2013, selon le scénario de base de la SCHL, le taux affiché des prêts hypothécaires de un an oscillera entre 3,00 et 3,25 % et celui des prêts de cinq ans, entre 5,00 et 5,50 %, avec des moyennes de 3,13 et 5,28 %, respectivement. En 2014, le premier augmentera pour se situer dans une fourchette allant de 3,25 à 3,75 % et le second variera entre 5,25 et 5,75 %, et ils afficheront des moyennes respectives de 3,42 et de 5,53 %, ce qui cadre avec l'amélioration attendue des perspectives de croissance économique l'an prochain.

Les taux hypothécaires ne devraient pas monter avant le milieu de 2014. À partir de ce moment-là, ils commenceront toutefois à enregistrer des hausses faibles mais constantes, qui se solderont par des niveaux un peu plus élevés en fin d'année. Les taux resteront cependant bas dans une perspective historique durant la période à l'étude.

Résumé des prévisions
RMR de St. Catharines-Niagara
Printemps 2013

	2010	2011	2012	2013p	Var. en %	2014p	Var. en %
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	714	655	678	700	3,2	690	-1,4
Logements collectifs	372	455	459	380	-17,2	410	7,9
Jumelés	60	34	60	40	-33,3	34	-15,0
Maisons en rangée	271	247	215	200	-7,0	210	5,0
Appartements	41	174	184	140	-23,9	166	18,6
Tous types de logement confondus	1 086	1 110	1 137	1 080	-5,0	1 100	1,9
Prix moyen ($)							
Logements individuels	378 640	387 693	435 429	439 800	1,0	444 200	1,0
Prix médian ($)							
Logements individuels	339 900	349 900	387 990	391 600	0,9	395 400	1,0
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	0,8	-0,5	2,0	1,0	-	1,0	-
Marché de la revente							
Ventes MLS®	6 024	5 798	5 554	5 200	-6,4	5 420	4,2
Nouvelles inscriptions MLS®	12 346	11 561	10 023	11 150	11,2	10 900	-2,2
Prix MLS® moyen ($)	217 938	223 065	232 050	233 000	0,4	237 200	1,8
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	4,4	3,2	4,0	3,2	-0,8	3,2	0,0
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	817	833	862	872	-	890	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	3,49	3,52	3,17	3,00 - 3,25	-	3,25 - 3,75	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,61	5,37	5,27	5,00 - 5,50	-	5,25 - 5,75	-
Nombre annuel d'emplois	192 500	197 200	202 600	206 000	1,7	210 000	1,9
Croissance de l'emploi (%)	2,4	2,4	2,7	1,7	-	1,9	-
Taux de chômage (%)	9,4	8,2	7,8	7,7	-	7,2	-
Migration nette	1 601	1 284	1 307	1 300	-0,5	1 310	0,8

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®), Statistique

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2013, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

25 ans years

Le 1er juin 2012, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a eu 25 ans!

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL est depuis longtemps reconnu comme la ressource par excellence au Canada pour les intervenants du secteur de l'habitation désirant obtenir des analyses de données et des prévisions fiables, impartiales et actuelles sur le marché de l'habitation.

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Cyberforums sur le logement abordable

Les cyberforums sur le logement abordable organisés par la SCHL sont des séminaires d'apprentissage à distance qui réunissent des personnes intéressées et des experts de l'industrie au moyen du téléphone et de la technologie Web. Vous pouvez écouter, participer, voir et apprendre sans avoir à payer des frais de déplacement.

Inscrivez-vous en ligne!

www.schl.ca/cla

64317_2013_B01

17-04-13